



Tlf.: 98 27 98 11
aabybro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTIAN HEM INVEST APS
KLOSTERVÆNGET 10, 9490 PANDRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. januar 2021

Niels Christian Hem

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christian Hem Invest ApS Klostervænget 10 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 26 73 55 13
	Hjemsted: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Niels Christian Hem
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Christian Hem Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 8. januar 2021

Direktion:

Niels Christian Hem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Christian Hem Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabybro, den 8. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.284.512	1.303.226
Personaleomkostninger.....	1	-216.136	-260.073
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		0	-399.975
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-84.271	2.271.007
DRIFTSRESULTAT		984.105	2.914.185
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		112.200	53.526
Andre finansielle indtægter.....	2	95.801	56.188
Andre finansielle omkostninger.....	3	-326.686	-361.565
RESULTAT FØR SKAT		865.420	2.662.334
Skat af årets resultat.....	4	-139.135	-626.137
ÅRETS RESULTAT		726.285	2.036.197
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		112.200	53.526
Overført resultat.....		614.085	1.982.671
I ALT		726.285	2.036.197

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		24.700.000	27.715.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	24.700.000	27.715.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		282.726	120.526
Andre værdipapirer.....		3.110.000	3.110.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	3.392.726	3.230.526
ANLÆGSAKTIVER.....		28.092.726	30.945.526
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		400.000	200.000
Andre tilgodehavender.....		0	65.000
Tilgodehavender.....		400.000	265.000
Likvide beholdninger.....		24.000	24.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		424.000	289.000
AKTIVER.....		28.516.726	31.234.526
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		165.726	53.526
Overført resultat.....		7.387.643	6.773.557
EGENKAPITAL.....		7.678.369	6.952.083
Hensættelse til udskudt skat.....		1.808.859	1.842.103
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.808.859	1.842.103
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.187.205	5.616.354
Selskabsskat.....		151.474	146.815
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.338.679	5.763.169
Gæld til pengeinstitutter.....		121.745	4.657.116
Prioritetsgæld.....		429.300	428.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.714	25.957
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.664.564	10.964.842
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.029.178	198.664
Anden gæld.....		358.318	402.592
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.690.819	16.677.171
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.029.498	22.440.340
PASSIVER.....		28.516.726	31.234.526
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	125.000	53.526	6.773.558	6.952.084
Forslag til resultatdisponering.....		112.200	614.085	726.285
Egenkapital 30. september 2020.....	125.000	165.726	7.387.643	7.678.369

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	213.458	259.694	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.678	379	
	216.136	260.073	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	12.669	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	95.801	43.519	
	95.801	56.188	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	223.158	216.189	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	103.528	145.376	
	326.686	361.565	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	172.379	156.389	
Regulering af udskudt skat.....	-33.244	469.748	
	139.135	626.137	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		24.193.288	
Tilgang		84.271	
Afgang.....		-3.026.160	
Kostpris 30. september 2020.....		21.251.399	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		3.521.712	
Årets værdireguleringer.....		-84.271	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		11.160	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		3.448.601	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		24.700.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes primært på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et individuelt afkastkrav.

Investeringsejendommene er fordelt således:

4 erhvervslejligheder i Aalborg C, dagsværdi 9.100 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et afkastkrav på 4,75 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg C.

10 beboelses-ejerlejligheder i Aalborg C - primært bestående af 2-værelses lejligheder - dagsværdi 14.300 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et individuelt afkastkrav på 3-4 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed samt prisfastsættelsen for tilsvarende lejligheder i området.

2 enfamiliehuse i Jammerbugt Kommune, dagsværdi 1.300 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et individuelt afkastkrav på 7-8 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed samt prisfastsættelsen for tilsvarende ejendomme i området.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2019.....	67.000	3.110.000
Tilgang.....	50.000	0
Kostpris 30. september 2020.....	117.000	3.110.000
Værdireguleringer 1. oktober 2019.....	53.526	0
Årets resultat.....	112.200	0
Værdireguleringer 30. september 2020.....	165.726	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	282.726	3.110.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.616.505	429.300	3.724.339	6.044.354
Selskabsskat.....	151.474	0	0	146.815
	5.767.979	429.300	3.724.339	6.191.169

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for C.H. Holding, Blokhus ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 5.617 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 15.601 tkr.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt 580 tkr. deponeret til sikkerhed for bank-engagementer pr. 30. september 2020, 122 tkr., medens ejerpantebreve på i alt 172 tkr. er deponeret til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforeninger.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**10**

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,8 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.